

РЕШЕНИЕ

№ 2053

гр. Бургас, 10.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ИВЕЛИНА Л. МАВРОДИЕВА**

при участието на секретаря **КИНА Н. КИРКОВА**
като разгледа докладваното от **ИВЕЛИНА Л. МАВРОДИЕВА** Гражданско дело № 20232120102780 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на „ДАС Марина Бургас Офисес“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****, Б.Ц., представлявано от С.Д.К. против „РЕНЮЪБЪЛ ЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****, представлявано от К.Б.М. и/или С.Х.Х., с която се претендира осъждането му за заплащане на следните суми: 3 000 евро с ДДС - главница, представляваща неплатена наемна цена за периода от месец септември 2022 г. до месец януари 2023 г. включително от по 500 евро месечно или 600 евро с ДДС ; 129. 66 лева - главница, представляваща стойността на потребената вода в периода от месец юли 2022 г. до месец януари 2023 г. включително; 1 136. 98 лева - главница за неплатена и изразходена ел. енергия в периода от месец юли 2022 г. до месец януари 2023 г. включително, 488,67 евро - главница, дължима за такса поддръжка в периода от месец септември 2022 г. до януари 2023 г., ведно с обезщетение за забава върху сборната главницата за консумативи за ел. енергия, вода и такса поддръжка в размер на 110. 36 лева за периода от 15.08.2022 г. до 30.04.2023 , както и върху главницата за неплатен наем за периода от 02.09.2022 г. до 30.04.2023 г. в размер на 150,17 евро, 813,92 евро - неустойка, считано от 31.07.2022 г. до 31.01.2023 г., както и законна лихва за забава върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба - 11.05.2023 г., до окончателното им изплащане. Моли се и за

присъждане на направените по делото разноски.

Основанията за дължимост на търсените суми се основават на твърденията за съществуващо между страните наемно правоотношение по сключен между тях договор за наем на недвижим имот от 09.07.2021г. относно собствен на ищцовото дружество недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, пристанище, в сграда с идентификатор ****.1, представляващ офис № **, ведно с намиращото се в него оборудване и обзавеждане, съгласно приложение № 1. Твърди се, че съгласно уговорките по чл. 5, ал. 1, чл. 5, ал. 2, чл. 5, ал. 3 и чл. 6, ал. 1 по договора към датата на депозиране на исковата молба са дължимите търсените в настоящото производство суми от наемателя - ответник в полза на наемодателя - ищец. Наред с това се излага, че поради неплащане на дължимите суми договорът за наем е прекратен на основание чл. 21, ал. 1, т. 2 едностранно от страна на наемодателя, като независимо от това към настоящия момент ответното дружество още било във владение на имотите и не било заплатило дължимите от него суми, за което били издадени и надлежни фактури, индивидуализирани в исковата молба.

Правното основание на предявените искове е чл. 228, предл. 2-ро във вр. с чл. 232, ал. 2 и чл. 79, ал. 1, предл. 1-во от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ и чл. 92 от ЗЗД по отношение на неустойката.

Ответното дружество редовно уведомено по реда на чл. 50, ал. 2 от ГПК не е депозирало отговор на исковата молба. Същото не изпраща свой представител в съдебно заседание и не изразява становище по иска.

Бургаският районен съд, след като взе предвид исковата молба и уточнителната молба към нея, както и изложените в тях факти и обстоятелства, събраните по делото доказателства и след като съобрази закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съществуващото между страните наемно правоотношение се установява от представения писмен договор за наем на недвижим имот от 09.07.2021 г. и приложения № 1 към него, като липсва оспорване на същите. Съгласно тях ищецът, в качеството му на наемодател, е предоставил на ответника, в качеството му на наемател, за временно и възмездно ползване недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, пристанище, в сграда с идентификатор ****.1, представляващ офис № ** с площ от 46. 54 кв.м., ведно с намиращото се в него оборудване и обзавеждане, за срок на действие от 36 месеца, считано от датата на предаване на обекта – 23.08.2021 г., т.е. до 23.08.2024 г. Наемателят е поел задължението да заплаща месечна наемна цена в размер на 500 евро без ДДС или 600 евро с ДДС, платима авансово до всяко 1-во число на месеца, за който е дължима, както и всички разходи, свързани с ползването на имота като ток, вода, телефон, разрешителни за дейността, интернет, СОТ и др. Съгласно уговорките в договора, заедно с наема наемателят дължи и такса за поддръжка и режийни разноски

на общите части в размер на 1,75 евро/кв.м. без ДДС месечно или 81. 44 евро без ДДС и 97. 72 евро с ДДС /паричен еквивалент 191. 15 лв./.

На следващо място в чл. 21, ал. 1 от договора за наем е уговорено и заплащането на неустойка при забава на плащанията за наем, режимни и такса поддръжка, в размер на 1% от дължимата сума за всеки ден забава, но не повече от 10 % от общата наемна цена, като неустойката е дължима и при разваляне на договора.

Ищецът твърди, че след като наемателят не е заплатил първите две наемни вноски, му е изпратен имейл за задължението му, както и няколко последващи такива, но плащането не е последвало. В крайна сметка наемодателят е изпратил „Телепоща“ чрез „Български пощи“ до адреса на управление на дружеството-ответник, съдържаща уведомление, че разваля договора за наем и покана до ответното дружество да заплати всички дължими суми за наем и режимни разходи, каквато възможност е предвидена в чл. 21, ал. 1, т. 2. Същата се е върнала на 06.02.2023г. с отбелязване, че ответното дружество се е „преместило“.

Представени като доказателство по делото са и фактури за ползвана ел. енергия и вода за процесния период – от месец юли 2022 г. до месец януари 2023 г. включително, като в договора изрично е уговорено плащането им след издаване на съответната фактура, установяваща техния размер /чл. 6, ал. 2/. Липсва оспорване и на издадени фактури в тази връзка. Не се оспорват и твърденията за изпращането им по имейл на ответното дружество т.е. за уведомяването му за същите, както е уговорено и чл. 24, ал.1 от договора.

Въз основа на така установените факти, релевантни за решаването на делото, съдът намира от правна страна следното:

Съгласно нормата на чл. 228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му заплати определена цена.

В тази връзка съдът намира, че по делото се установи валидно наемно правоотношение между страните, както и изпълнение на задълженията на наемодателя. Не се установи наемателят да е заплащал дължимата наемна цена, ток, вода и такса поддръжка за периодите, за които са заявени, при което исквете в тази насока като основателни и доказани следва да бъдат уважени, съобразно уговорките по договора, цитирани по-горе, ведно с претенциите за лихви.

По отношение на претенцията за заплащане на неустойка в размер на 813,92 евро /паричен еквивалент от 1 591. 89 лв./ съдът намира, че и тя се явява основателна. Задължението за заплащане на неустойка е уредено в чл. 21, ал. 2, като неизпълнението на задълженията за заплащане на дължимите наем, консумативи и такса поддръжка е основание за нейната дължимост. Така и съгласно чл. 92, ал. 1 от

ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват, при което и търсената такава следва да се присъди.

Основателна се явява и акцесорната претенция за присъждане на законна лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба – 11.05.2023 г., до изплащането им.

При този изход на спора се явява основателна претенцията на ищеца за присъждане на направените по делото разноски и следва да се осъди ответника да му заплати на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата от 1 671,40 лв., от които за заплатена държавна такса и за изплатено адвокатско възнаграждение, съобразно представения списък на разноските.

Мотивиран от горното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

Осъжда „РЕНЮЪБЪЛ ЕНЕРДЖИ ИНВЕСТ“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****, представлявано от К.Б.М. и/или С.Х.Х., да **заплати на** „ДАС Марина Бургас Офисес“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****, Б.Ц., представлявано от С.Д.К., **сумата от 3 000 евро** /три хиляди евро/ - **главница**, представляваща *неплатена наемна цена* за периода от месец септември 2022 г. до месец януари 2023 г. включително; **сумата от 129. 66 лв.** /сто двадесет и девет лева и 66 ст./ - **главница**, представляваща *стойността на потребената вода* в периода от месец юли 2022 г. до месец януари 2023 г. включително; **сумата от 1 136. 98 лв.** /хиляда сто тридесет и шест лева и 98 ст./- **главница** за неплатена и *изразходена ел. енергия* в периода от месец юли 2022 г. до месец януари 2023 г. включително, **сумата от 488,67 евро** /четирисотин осемдесет и осем евро и 67 евроцента/ - **главница**, дължима за *такса поддръжка* в периода от месец септември 2022 г. до януари 2023 г. включително, ведно с **обезщетение за забава** върху сборната главницата за консумативи за ел. енергия, вода и такса поддръжка в размер на **110. 36 лв.** /сто и десет лева и 36 ст./ за периода от 15.08.2022 г. до 30.04.2023г., както и върху главницата за неплатен наем за периода от 02.09.2022 г. до 30.04.2023 г. в размер на **150,17 евро** /сто и петдесет евро и 18 евроцента/, както и **сумата от 813,92 евро** /осемстотин и тринадесет евро и 92 евроцента/- неустойка по чл. 21, ал. 1 от договора, дължими на основание сключен между страните писмен договор за наем на недвижим имот от 09.07.2021 г. и приложения № 1 към него относно недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, пристанище, в сграда с идентификатор ****.1, представляващ офис № ** с площ от 46. 54 кв.м., както и **законна лихва за забава** върху главниците, считано от датата на подаване на исковата

молба - 11.05.2023 г., до окончателното им изплащане, както и сумата от 1 671,40 лв. за направените по делото **разноски**.

Решението може да се обжалва пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____